Tenfah Realty (M) Sdn Bhd lwn Skyvale Sdn Bhd dan lain-lain

MAHKAMAH RAYUAN (PUTRAJAYA) — RAYUAN SIVIL NO C–02–803 TAHUN 1996
MOKHTAR SIDIN, TENGKU BAHARUDIN SHAH AND ZALEHA ZAHARI HHMR
16 MARCH 2007

Undang-Undang Tanah — Jualan tanah — Lelongan — Penghakiman ingkar yang telah diperolehi diketepikan — Hartanah telahpun dijual melalui lelongan awam dengan balasan yang bernilai — Sama ada perintah jualan dan pelaksanaan perintah jualan patut diketepikan

Pada 27 Ogos 1993, satu penghakiman ingkar telah dimasukkan terhadap defendan atau perayu oleh plaintif atau responden pertama. Responden pertama seterusnya pada tahun 1994 telah memfailkan satu permohonan untuk perintah supaya hartanah tersebut dijual secara lelongan awam ('permohonan pelaksanaan'). Pada 24 Ogos 1994 satu perintah persetujuan telah dirakamkan di dalam permohonan pelaksanaan dimana kedua-dua pihak telah bersetuju bahawa hartanah tersebut dijual secara lelongan awam pada 8 November 1994. Pada 8 November 1994, perayu telah memfailkan satu saman dalam kamar untuk mengenepikan penghakiman ingkar tersebut serta juga untuk perintah supaya semua tindakan pelaksanaan penghakiman ingkar tersebut ditangguh sehingga permohonan yang baru difailkan itu diputuskan. Mahkamah telah menetapkan permohonan perayu ini pada 24 April 1995 untuk perbicaraan. Pada 12 Disember 1994, perayu telah memfailkan satu lagi saman dalam kamar dalam permohonan pelaksanaan untuk perintah supaya lelongan awam hartanah berkenaan (yang pada ketika itu dijadualkan akan diadakan pada hari keesokannya, iaitu pada 13 Disember 1994) ditangguhkan sehingga permohonan perayu yang difailkan pada 8 November 1994 diputuskan dengan muktamad. Pada 13 Disember 1994, lelongan awam hartanah tersebut telah berjalan seperti yang ditetapkan. Responden kedua merupakan pembeli yang berjaya di lelongan awam hartanah tersebut. Mahkamah telah pada 18 April 1995 mengeluarkan Borang F di bawah s 256 Kanun Tanah Negara. Lebih dari setahun setelah hartanah tersebut dijual secara lelongan awam kepada responden kedua, Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur telah memerintahkan untuk mengenepikan penghakiman ingkar bertarikh 27 Ogos 1993 yang dimasukkan terhadap perayu. Berikutan dengan perkembangan ini perayu telah pada 19 Jun 1996 memfailkan satu saman dalam kamar dalam permohonan pelaksanaan supaya perintah jualan yang membenarkan lelongan bertarikh 24 Ogos 1994 dan pelaksanaan perintah jualan tersebut yang dilaksanakan pada 13 Disember 1994 diketepikan. Responden kedua telah memfailkan permohonan untuk mencelah

di perbicaraan saman dalam kamar tersebut. Di antara alasan yang telah dikemukakan oleh responden kedua menentang permohonan perayu ialah oleh sebab perintah bertarikh 24 Ogos 1994 merupakan satu perintah persetujuan oleh peguam kedua-dua pihak, perintah persetujuan tersebut tidak boleh diketepikan melalui permohonan yang telah difailkan itu. Juga, dalam keadaan mana perayu tidak memfailkan permohonan untuk menghalang lelongan hartanah tersebut dijalankan, perayu adalah diestop dari berbuat demikian. Dalam keadaan mana responden kedua adalah seorang pembeli bona fide hartanah tersebut pada lelongan awam yang telah diadakan dengan balasan yang bernilai, serta dalam keadaan mana pembelian tersebut telah disempurnakan dengan sepenuhnya, responden kedua telah memperolehi hak yang sah berhubung dengan hartanah tersebut.

Diputuskan, menolak rayuan tersebut:

> Mahkamah bersetuju fakta bahawa responden kedua merupakan pembeli bona fide dengan balasan yang bernilai wajar diambil kira serta juga fakta bahawa pembelian tersebut telah disempurnakan dan responden kedua telah pun memperolehi hak yang sah terhadap hartanah tersebut. Berhubung dengan sijil penjualan Borang 16F yang dikeluarkan oleh mahkamah, mahkamah bersetuju ianya merupakan satu 'irregularity' yang tidak menjejaskan penjualan tanah yang berkenaan (lihat perenggan 17).

[English summary

On 27 August 1993, a judgment in default was entered against the defendant or appellant by the plaintiff or first respondent. Then the first respondent in 1994 filed an application for an order that the said land be sold vide public auction. On 24 August 1994, a consent order was recorded in the application for specific performance whereby both parties agreed that the said land be sold by way of public auction on 8 November 1994. On 8 November 1994, the appellant filed a summons in chambers to set aside the default judgment and also an order that all acts of performance of the default judgment be adjourned pending the decision of the new application. The court fixed 24 April 1995 for the hearing of the appellant's application. On 12 December 1994, the appellant filed another summons in chambers to the application for specific performance for an order that the said public auction of the land (which was scheduled at that time to be auctioned on the next day, 13 December 1994) be adjourned until the appellant's application filed on 8 November 1994 can be finally concluded. On 13 December 1994, the public auction of the said land went on as scheduled. The second respondent was the successful bidder in the said public auction. The court had on 18 April 1995 issued Form F pursuant to s 256 of the National Land Code. After more than a year of the sale by way of public auction of the said property to the second respondent the Kuala Lumpur High Court ordered the setting aside of the default judgment dated 27 August 1993 entered against the appellant. As a result, the appellant on 19 June 1996 filed a summons in chambers to the

application for specific performance that the order for sale allowing the public auction dated 24 August 1994 and the performance of the said sale on 13 December 1994 be set aside. The second respondent filed an application to intervene in the hearing of the summons in chambers. Among the grounds raised by the second respondent objecting to the appellant's application were, since the order dated 24 August 1994 was a consent order between the solicitors from both sides, the consent order cannot be set aside through an application filed. Also, in the circumstance that the appellant did not file an application to prevent the auction of the said property from proceeding, the appellant is estopped from doing so. The second respondent was also a bona fide purchaser of the said land in a public auction for valuable consideration and in any event the said sale had been fully perfected, the second respondent had obtained a legitimate right on the said property.

Held, dismissing the appeal:

The court agreed with the fact that the second respondent was a bona fide purchaser for valuable consideration and also the fact that the said purchase was perfected by the second respondent who had obtained a legitimate right on the said property. In relation to Form 16F issued by the court, the court agreed that it was only an 'irregularity' which did not affect the sale of the said land (see para 17)].]

Nota-nota

Untuk kes-kes lelongan tanah, lihat 8(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2006 Reissue) perenggan 3892–3915.

Undang-undang yang dirujuk

Kanun Tanah Negara s 256

Ng Choong Meng (Ng Choong Meng & Co) bagi pihak perayu.
Vendargon & Partners bagi pihak responden pertama.
Anthony Kuan (S M Kam & Associates) bagi pihak responden kedua.

Zaleha Zahari HMR (menyampaikan penghakiman mahkamah):

[1] Rayuan ini telah ditolak pada 13 Mac 2006. Keputusan Hakim Mahkamah Tinggi Kuantan bertarikh 21 November 1996 menolak dengan kos permohonan perayu untuk mengenepikan perintah jualan bertarikh 24 Ogos 1994 dan pelaksanaan perintah jualan tersebut pada 13 Disember 1994 telah disahkan. Alasan-alasan keputusan tersebut adalah seperti berikut.

Latar belakang kes ini menunjukkan bahawa pada 27 Ogos 1993 satu penghakiman ingkar telah dimasukkan terhadap defendan (perayu dalam rayuan ini)

oleh responden pertama iaitu, plaintif dalam tindakan Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur Guaman Sivil No S4–22–446–1993 (kemudian ini dirujuk 'Guaman Sivil Kuala Lumpur'). A

[2] Seterusnya, pada 25 September 1993, responden pertama telah mendapatkan satu perintah larangan ke atas tanah di bawah pegangan Geran No 5739 Lot 108 Mukim Binjai Kemaman Terengganu ('hartanah tersebut'), milikan perayu berasaskan kepada penghakiman ingkar bertarikh 27 Ogos 1993 yang telah diperolehi dalam Guaman Sivil Kuala Lumpur itu. B

[3] Responden pertama seterusnya, pada tahun 1994 telah memfailkan satu permohonan di Mahkamah Tinggi Kuantan iaitu, permohonan pelaksanaan A/E No 37–3–1994 ('Permohonan Pelaksanaan Kuantan') untuk perintah supaya hartanah tersebut dijual secara lelongan awam. C

[4] Pada 24 Ogos 1994, satu perintah persetujuan telah dirakamkan di dalam Permohonan Pelaksanaan Kuantan oleh YA Hakim Ariffin Zakaria dengan kehadiran peguam responden pertama dan peguam perayu. Menurut perintah persetujuan yang telah dirakam itu, kedua-dua pihak telah bersetuju bahawa hartanah tersebut dijual secara lelongan awam menurut arahan Penolong Kanan Pendaftar. Arahan seterusnya telah dikeluarkan oleh Timbalan Pendaftar pada 21 September 1994. Di antara lain, Timbalan Pendaftar telah menetapkan tarikh lelongan awam bagi hartanah tersebut pada 8 November 1994 dengan harga rezab sebanyak RM3,640,000. D E

[5] Pada 8 November 1994, iaitu tarikh yang telah ditetapkan untuk lelongan hartanah tersebut pada ketika itu, perayu telah memfailkan satu saman dalam kamar dalam Guaman Sivil Kuala Lumpur untuk mengenepikan penghakiman ingkar bertarikh 27 Ogos 1993 yang telah dijatuhkan terhadapnya serta juga untuk perintah supaya semua tindakan pelaksanaan penghakiman ingkar tersebut ditangguh sehingga permohonan yang baru difailkan itu diputuskan. Mahkamah telah menetapkan permohonan perayu ini pada 24 April 1995 untuk perbicaraan. F

[6] Lebih dari sebulan kemudian, iaitu pada 12 Disember 1994, perayu telah memfailkan satu lagi saman dalam kamar dalam Permohonan Pelaksanaan Kuantan untuk perintah supaya lelongan awam hartanah berkenaan (yang pada ketika itu dijadualkan akan diadakan pada hari keesokannya, 13 Disember 1994) ditangguhkan sehingga permohonan perayu yang difailkan pada 8 November 1994 dalam Guaman Sivil Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur diputuskan dengan muktamad. G H

[7] Pada 13 Disember 1994, lelongan awam hartanah tersebut telah berjalan seperti yang ditetapkan oleh Mahkamah Tinggi Kuantan. Khas Promosi Sdn Bhd (iaitu responden kedua dalam rayuan ini) merupakan pembeli yang berjaya di lelongan awam hartanah tersebut dengan harga RM3,650,000. Mahkamah telah kemudiannya pada 18 April 1995 mengeluarkan Borang F dibawah s 256 Kanun Tanah Negara. I

[8] Lebih dari setahun setelah hartanah tersebut dijual secara lelongan awam kepada responden kedua, iaitu pada 27 Mei 1996, Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur telah memerintahkan untuk mengenepikan penghakiman ingkar bertarikh 27 Ogos 1993 yang dimasukkan terhadap perayu di dalam Guaman Sivil Kuala Lumpur. Berikutan dengan perkembangan ini, perayu telah pada 19 Jun 1996 memfailkan satu saman dalam kamar dalam Permohonan Pelaksanaan Kuantan supaya perintah jualan yang membenarkan lelongan bertarikh 24 Ogos 1994 dan pelaksanaan perintah jualan tersebut yang dilaksanakan pada 13 Disember 1994 diketepikan.

[9] Hafizah bte Besar Said, Pengarah perayu dalam afidavit menyokong permohonan tersebut menyatakan bahawa oleh kerana penghakiman ingkar bertarikh 27 Ogos 1993 telah diketepikan oleh Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur pada 27 Mei 1996, perintah bertarikh 24 Ogos 1994 harus juga diketepikan. Perayu menyatakan Encik Vadiveloo, peguam yang hadir bagi pihak perayu pada perbicaraan saman dalam kamar pada 24 Ogos 1994, tidak ada otoriti untuk mewakili perayu kerana perayu tidak pernah melantik Encik Vadiveloo untuk bertindak bagi pihak perayu.

[10] Responden kedua telah memfailkan permohonan untuk mencelah di perbicaraan saman dalam kamar tersebut dan permohonan ini telah dibenarkan oleh mahkamah pada 31 Julai 1996. Di antara alasan yang telah dikemukakan oleh responden kedua menentang permohonan perayu ialah oleh kerana perintah bertarikh 24 Ogos 1994 merupakan satu perintah persetujuan oleh peguam kedua-dua pihak, perintah persetujuan tersebut tidak boleh diketepikan melalui permohonan yang telah difailkan itu. Juga, dalam keadaan mana perayu tidak memfailkan permohonan untuk menghalang lelongan hartanah tersebut dijalankan, perayu adalah diestop dari berbuat demikian. Dalam keadaan mana responden kedua adalah seorang pembeli bona fide hartanah tersebut pada lelongan awam yang telah diadakan dengan balasan yang bernilai, serta dalam keadaan mana pembelian tersebut telah disempurnakan dengan sepenuhnya, responden kedua telah memperolehi hak yang sah berhubung dengan hartanah tersebut.

[11] Hakim Mahkamah Tinggi Kuantan telah memutuskan untuk menolak permohonan perayu dengan kos berasaskan kepada kesemua alasan-alasan yang telah dikemukakan oleh responden kedua. Hakim telah menerima sebagai fakta bahawa responden kedua adalah seorang pembeli yang bona fide hartanah tersebut pada lelongan awam yang telah diadakan dengan balasan yang bernilai. Beliau telah juga mengambil kira bahawa bayaran telah dibuat sepenuhnya dan pembelian telah disempurnakan dan responden kedua telah memperolehi hak yang sah terhadap hartanah tersebut dan hak responden kedua akan terjejas sekiranya permohonan perayu tersebut dibenarkan. Satu lagi perkara yang telah diambil kira oleh Y.A. Hakim ialah kemungkinan bahawa wang yang telah dibayar oleh responden kedua tidak akan dibayar balik kepadanya dan ini akan menyebabkan ketidakadilan kepada pihak responden kedua.

[12] Berhubung dengan dakwaan perayu bahawa mereka tidak diwakili oleh peguam yang mempunyai otoriti bertindak bagi pihak mereka di perbicaraan saman dalam kamar kandungan (8A) dan dengan itu perintah persetujuan pada 24 Ogos 1994 adalah tidak sah, mahkamah telah memutuskan dalam keadaan mana firma Tetuan Durai & Associates telah dilantik oleh perayu, walaupun perayu tidak melantik Encik MA Vadiveloo atas namanya, seorang peguam dari firma peguam tersebut mempunyai kuasa untuk mewakili perayu di pendengaran saman dalam kamar lampiran (8A) dan perintah persetujuan yang telah dirakamkan pada 24 Ogos 1994 adalah sah dan berkuatkuasa.

[13] Berhubung dengan isu harga rezab yang telah ditetapkan oleh mahkamah pula, Hakim telah memutuskan ianya tidak wajar dipersoalkan oleh perayu di peringkat itu. YA Hakim telah memutuskan sekiranya perayu ingin mempersoalkan harga rezab yang telah ditetapkan oleh mahkamah, mereka perlu mengemukakan bantahan mereka sebaik sahaja dimaklumkan berhubung dengan perkara tesebut dan tidak membiarkan lelongan awam diteruskan dan responden kedua telah berjaya untuk membeli hartanah tersebut dan telah pula membayar harga jualan sepenuhnya.

[14] Hakim juga telah memutuskan perayu diestop untuk menimbulkan isu-isu yang telah dibangkitkan dalam keadaan mana hampir dua tahun telah berlalu dan tidak wajar dipertimbangkan kerana ia akan menimbulkan ketidakadilan kepada responden kedua. Beliau juga berpendapat sijil penjualan di dalam Borang 16F yang dikeluarkan oleh mahkamah merupakan hanya satu 'irregularity' dan tidak menjejaskan penjualan tanah yang berkenaan oleh kerana Borang 16F itu merupakan kesilapan dari segi 'form' sahaja dan bukan 'substance'. Responden kedua, pembeli bona fide di lelongan awam yang telah diadakan itu tidak seharusnya menanggung sebarang kerugian akibat dari kegagalan perayu untuk mengambil tindakan untuk menjaga kepentingan mereka sendiri.

[15] Berdasarkan fakta dan latarbelakang kes ini kami memutuskan YA Hakim telah membuat keputusan yang tepat atas isu-isu yang telah dibangkitkan oleh perayu. Kami bersetuju tempoh masa hampir dua tahun dari tarikh lelongan awam diadakan merupakan satu kelewatan yang keterlaluan untuk perayu menimbulkan isu-isu yang telah dibangkitkan khususnya berhubung dengan harga rezab yang telah ditetapkan oleh mahkamah. Sekiranya perayu ingin mencabar harga rezab yang telah ditetapkan oleh mahkamah, perayu seharusnya mencabar harga rezab tersebut sebaik sahaja mereka dimaklumkan berhubung dengan harga rezab tersebut dan tidak membiarkan lelongan awam diteruskan sehingga semua urusan lelongan tersebut telah disempurnakan sepenuhnya.

[16] Kami bersetuju dengan fakta bahawa responden kedua merupakan pembeli bona fide dengan balasan yang bernilai wajar diambil kira, serta juga fakta bahawa pembelian tersebut telah disempurnakan dan responden kedua telah pun memperolehi hak yang sah terhadap hartanah tersebut. Berhubung dengan Sijil

Penjualan Borang 16F yang dikeluarkan oleh mahkamah, kami bersetuju ianya merupakan satu 'irregularity' yang tidak menjejaskan penjualan tanah yang berkenaan.

[17] Dalam keadaan ini, mahkamah telah menolak rayuan ini dengan kos.

Rayuan ditolak dengan kos.

Reported by Sally Kee